

IMPLEMENTASI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TERHADAP BERLAKUNYA SURAT KETERANGAN JUAL BELI TANAH DI KABUPATEN PASURUAN

Oleh:

Ilham Muhammad Jalu Pratama

Dosen Pembimbing : Dr.Rifqi Ridho Pahlevi SH.,M.H.

Progam Studi Hukum

Universitas Muhammadiyah Sidoarjo

Maret, 2025



Pendahuluan

- Tanah adalah permukaan bumi yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Tanah bagi masyarakat desa merupakan sebuah aset utama investasi jangka panjang selain hewan ternak. Umumnya ketika masyarakat desa mengalami masalah pada finansial, maka pertimbangan utama selain menjual hewan ternak adalah menjual tanahnya.
- Dalam skema transaksi jual beli tanah, setelah berlakunya PP 24/1997 tentang pendaftaran tanah terkhusus persoalan peralihan hak atas tanah seperti : Jual beli , menurut ketentuan pasal 37 ayat (1) yang menjabarkan bahwa transaksi jual beli tanah seyogyanya diurus di depan pejabat pengurus peralihan hak jual beli tanah yang dalam adalah PPAT. Yang mana menurut ketentuan pasal 37 ayat (1) tersebut, Jual beli tanah seyogyanya dilakukan secara resmi diatas tangan yaitu di buat di depan PPAT dengan bentuk akta autentik berupa Akta Jual Beli Tanah yang agar nanti dalam pendaftaran peralihan haknya dapat di daftarkan di badan pertanahan nasional.

Lanjutan...

- Namun pada kenyataannya masih saja ditemui praktik jual beli tanah dengan di bawah tangan yang salah satu metode praktiknya di buat dan di lakukan oleh pemerintah desa yang terkhusus pada pejabat Kepala Desa. Seperti fenomena yang telah lumrah dan membudaya di daerah Jawa Barat di wilayah Kabupaten Tasikmalaya tepatnya di Desa Pasirbatang dan Desa Rajadatu. Yang mana pengerjaan jual beli tanah di masyarakat desa tersebut tidak melalui PPAT tetapi hanya melalui pemerintah desa dalam cakupan lewat kepala desa yang nantinya akan menerbitkan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah/ Surat Keterangan Jual Beli Tanah.
- Dari fenomena yang telah terjadi. Alasan-alasan masyarakat masih menggunakan SPJB yang diterbitkan dari pemerintah desa untuk peralihan jual beli tanah adalah
 1. Prosedur dan memakan waktu lama, proses peralihan hak jual beli tanah di depan Kepala Desa dianggap sudah cukup kuat,
 2. Biaya cukup murah,
 3. Efisiensi waktunya lebih cepat,
 4. Mudah dalam pengurusanya,
 5. Jual beli tanah yang belum bersertifikat hanya bisa dilakukan di depan Kepala Desa dan tidak bisa dilakukan di hadapan PPAT.

Lanjutan...

- Syahdan, yang mana telah diketahui bahwasannya selepas tahun 1997 semenjak terbit dan berlakunya PP 24/1997, SKJB/SPJB yang diterbitkan oleh pemerintah desa tidak diperkenankan sebagai alas hak jual beli tanah yang difungsikan untuk pembuktian peralihan hak atas tanah. Oleh karenanya pada penelitian ini, peneliti akan observasi temuan kasus konkrit praktik penerbitan surat pernyataan jual beli tanah/surat keterangan jual beli tanah pada kegiatan peralihan hak jual beli tanah di beberapa desa di Kabupaten Pasuruan.

Metode Penelitian

Jenis penelitian menggunakan metode Yuridis-Empiris.

Dalam penelitian ini menggunakan dua data yaitu :

a) Bahan hukum primer

- KUHPerdata/Burgerlijk Wetbook
- UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah
- Peraturan Menteri Negara Agraria 3/1997 tentang Pelaksanaan PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah

b) Bahan hukum Sekunder

- Google Scholar

Rumusan Masalah (Pertanyaan Penelitian)

1. Bagaimana implementasi PP nomor 24 tahun 1997 terhadap berlakunya penerbitan surat keterangan jual beli tanah oleh pemerintah desa di Kabupaten Pasuruan ?
2. Bagaimana Efektivitas surat pernyataan jual beli tanah Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Tanah Di BPN Kabupaten Pasuruan?

Penelitian Terdahulu

Penelitian sebelumnya :

- Perlindungan Hukum Pelaksanaan Jual Beli Tanah yang Belum Bersertifikat melalui Kepala Desa di Kabupaten Tasikmalaya.
- Kekuatan Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah yang dilakukan di Hadapan Depala desa (studi kasus di Desa Kawat Kecamatan Tayan Hilir Kabupaten Sanggau).
- Perlindungan hukum dalam perkatek jual beli tanah dibawah tangan yang dilakukan di hadapan kepala desa (studi kasus di Desa Sedadi Kecamatan Penawangan Kabupaten Grobogan).

Tujuan Penelitian

- Memberikan wawasan kepada masyarakat desa dan pemerintah desa mengenai SPJB (surat pernyataan jual beli tanah) yang didasarkan pada pemahaman lebih baik tentang kekuatan hukum antara akta jual beli yang lebih punya kekuatan hukum yang kuat ketimbang surat pernyataan jual beli tanah yang dibuat di depan kepala desa diharapkan dapat melindungi hak-hak mereka serta meminimalisir pencegahan potensi sengketa tanah di masa depan dan perlunya meningkatkan kesadaran akan legalitas transaksi tanah agar semua pihak terjamin keamanannya dalam melakukan jual beli. Yang mana secara jelas setelah berlakunya PP 24/1997 tentang pendaftaran tanah menyebutkan bahwasannya SKJB/SPJB yang diterbitkan oleh pemerintah desa tidak diperkenankan sebagai alas hak jual beli tanah yang difungsikan untuk pembuktian peralihan hak atas tanah dan oleh karenanya masyarakat diharapkan tahu tentang kepengurusan peralihan hak atas tanah di BPN diwajibkan menggunakan akta sesuai ketentuan yang berlaku.

Hasil dan Pembahasan

A. Aturan dalam PP 24/1997 tentang pendaftaran tanah mengenai peralihan hak jual beli tanah

1. Regulasi pertanahan yang ada dalam PP No. 24 Tahun 1997 pada dasarnya tidak secara spesifik mengatur tentang penerbitan surat pernyataan jual beli/ surat keterangan jual beli tanah oleh Pemerintah Desa.
2. Tidak ada aturan spesifik yang membahas dan mengatur SPJB/ SKJB sebagai alas hak peralihan jual belitanh , keberadaan surat pernyataan jual beli /surat keterangan jual beli tanah yang diterbitkan oleh pemerintah desa hadir sebagai bentuk kebiasaan yang melembaga di lingkup Pemerintahan dalam pengurusan peralihan hak jual beli tanah bagi masyarakat desa. Oleh karenanya tidak ada ketentuan yang spesifik yang mengatur nama dan bagan bentuk dari dokumen peralihan hak jual beli tersebut.
3. Pasal 37 ayat 1 PP 24/1997 menjelaskan keharusan peralihan hak Atas tanah menggunakan Akte autentik yang dibuat oleh Pejabat pembuat Akte tanah (PPAT) yang agar nantinya dapat di daftarkan ke badan pertanahan nasional.
4. Berdasarkan Pasal 6 ayat 2 PP 24/1997 juga menyebutkan bahwa PPAT membuat akta autentik dalam perannya membantu Kepala Kantor Pertanahan.
5. Tanpa akta autentik (AJB) yang diterbitkan PPAT, pendaftaran peralihan akan tertolak oleh Kepala Kantor Pertanahan, karena akta autentik dari PPAT adalah sebagai salah satu syarat mutlak peralihan.

Lanjutan...

6. Berdasarkan regulasi kepengurusan peralihan hak jual beli tanah dari PP 24 Tahun 1997, pada pasal 6 ayat 2 PP 24/1997 dan pasal 37 ayat (1) menyebutkan bahwasannya
- Peralihan hak jual beli seharusnya dilakukan secara resmi pada PPAT sebagai pejabat yang berwenang dan pejabat pembantu kepala pertanahan.
 - Peralihan hak jual beli tanah harus menggunakan akta autentik AJB.
 - Peralihan hak jual beli tanpa menggunakan bukti akta autentik yang diterbitkan oleh PPAT tidak bisa di daftarkan ke kantor pertanahan (BPN) selaku lembaga yang mengelola dan mengembangkan Administrasi Pertanahan.

Lanjutan...

B. Peredaran SPJB/ SKJB di Kabupaten Pasuruan setelah terbit dan berlakunya PP 24/1997

Diketahui bahwasannya keberlakuan SPJB/SKJB yang diterbitkan setelah berlakunya PP 24 tahun 1997 tidak bisa menjadi alas hak jual beli tanah yang kedudukannya setara dengan Akta Autentik Akta Jual Beli maka penelitian ini difokuskan terhadap berlaku dan beredarnya penerbitan surat pernyataan jual beli tanah oleh pemerintah desa di Kabupaten Pasuruan studi kasus observasi beberapa desa di 5 kecamatan berbeda. Beberapa desa tersebut diantaranya : Desa Martopuro, Desa Kertosari, Desa Karangrejo Kecamatan Purwosari ,Desa Pucangsari Kecamatan Purwodadi, Desa Sladi Kecamatan Kejayan , Desa Karangasem Kecamatan Wonorejo, Desa Lumbangrejo Kecamatan Prigen, Desa Plintahan Kecamatan Pandaan.

Lanjutan

No.	Desa-Desa di Wilayah Pasuruan	Kedudukan dalam Peralihan Hak Jual Beli Tanah Bagi Warganya	Penerbitan Surat Pernyataan/KeteranganJual Beli Tanah	Keterangan
1.	Desa Martopuro	Fasilitator	Menerbitkan	Fasilitator dalam hal ini bergantung pada kemauan warga desa untuk transaksi peralihan hak tanah. Pemerintah Desa Martopuro bisa menghubungkan ke PPAT atau mengeluarkan surat pernyataan jual beli tanah.
2.	Desa Sladi	Saksi	Menerbitkan	Pemerintah Desa Sladi mengeluarkan surat pernyataan jual beli tanah untuk warga yang tanahnya Letter C/non-sertifikat.
3.	Desa Pucangsari	Saksi	Menerbitkan	Pemerintah Desa Pucangsari menerbitkan surat pernyataan jual beli tanah dengan kedudukannya sebagai saksi.
4.	Desa Karangasem	Tidak Ikut Menangani	Menerbitkan	Pemerintah Desa Karangasem menerbitkan surat pernyataan jual beli tanah jika ada desakan warga yang hendak melakukan jual beli dengan hanya menggunkan surat pernyataan jual beli tanah saja tanpa AJB dari PPAT.
5.	Desa Plintahan	Saksi	Menerbitkan	Pemerintah Desa menerbitkan surat pernyataan jual beli tanah namun kewenangannya hanya sebagai saksi dan fungsi dari surat pernyataan jual beli tanah yang diterbitkan tersebut hanya sebatas dokumen pendukung untuk pembuatan AJB oleh PPAT.

Lanjutan...

Analisis temuan hasil akhir di 8 Desa di Kabupaten Pasuruan terkait praktek peralihan hak jual beli atas tanah, diketahui bahwasannya ada Pemerintah Desa yang menerbitkan SPJB dalam kepengurusan peralihan hak jual beli tanah warganya dengan menerbitkan SPJB/SKJB yang dengan dasar alasan pemerintah desa tersebut hanya berkedudukan sebagai fasilitator, saksi ataupun atas desakan dari warga desanya sendiri yang menginginkan pihak pemerintah desa menangani peralihan haknya menerbitkan SPJB tersebut tanpa dibuat di PPAT dengan terbitan AJB, ada pemerintah desa yang tidak ikut menangani prosedur peralihan hak jual beli tanah warganya dan melimpahkan semua kewenangan menangani prosedur peralihan hak jual beli tanah ke PPAT. Ada pemerintah desa yang berkolaborasi dengan PPAT dalam peralihan hak jual beli tanah oleh warga desanya dengan partisipasi pemerintah desa sebagai pihak pendukung menerbitkan dokumen pendukung yang sebelum ditransformasi ke Akta Jual Beli. ada Pemerintah Desa yang menerbitkan SPJB tetapi hanya sebagai dokumen pendukung untuk mengurus Akte Jual Beli tanah di PPAT.

Lanjutan...

C. Korelasi SPJB/SKJB dengan perjanjian jual beli dibawah tangan

Analisis dari kasus praktek penerbitan surat pernyataan jual beli tanah/ surat keterangan jual beli tanah yang di terbitkan 4 pemerintah desa tersebut dalam peralihan hak jual beli tanah bagi warganya, lazim prakteknya dikonversi ke perjanjian ikatan jual beli/IJB(perjanjian di bawah tangan) saja.

D. Efektivitas PP 24/1997 pada Keberlakuan Surat Pernyataan Jual Beli/ Surat Keterangan Jual Beli Tanah Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Tanah Di BPN Kabupaten Pasuruan

Dalam praktek pendaftaran peralihan hak jual beli tanah, eksistensi keberlakuan SPJB/SKJB selepas berlakunya PP 24/1997 tidak bisa menjadi alas hak peralihan jual beli tanah yang kedudukannya selaras dengan AJB lagi. jika SPJB/SKJB terbit maka harus ditransformasikan ke AJB dulu yang dibuat di depan PPAT agar dapat di daftarkan ke BPN. Namun pengecualian jika SPJB/SKJB terbitnya sebelum tahun 1997/ terbit dan berlakunya PP 24/1997 bisa di daftarkan ke BPN dan perlu di garis bawahhi SPJB yang sudah ada sebelum tahun 1997/berlakunya PP 24/1997 dikategorikan sebagai bukti hak lama yang dapat di daftarkan sebagai bukti peralihan hak di era sekarang.

Kesimpulan

- Implementasi PP 24/1997 terhadap berlakunya penerbitan surat keterangan jual beli tanah/surat pernyataan jual beli tanah oleh pemerintah desa di Kabupaten Pasuruan. Dari 8 desa di Kabupaten Pasuruan ditemukan 4 desa dengan menerbitkan surat pernyataan jual beli tanah/surat keterangan jual beli tanah yang selanjutnya dikonversi ke perjanjian jual beli tanah di bawah tangan (PIJB/IJB).
- Namun begitu pada kenyataannya keberlakuan surat keterangan jual beli tanah/surat pernyataan jual beli tanah dalam peredaran tidak releva menjadi alas hak peralihan jual beli yang dapat didaftarkan di BPN Kabupaten Pasuruan, yang mana di dapati bahwa pasca terbit dan berlakunya PP 24/1997 prosedural pendaftaran peralihan hak jual beli tanah di Kantor Pertanahan BPN Kabupaten Pasuruan wajib menggunakan akta autentik AJB yang di buat di PPAT dan tidak diperbolehkan menggunakan surat pernyataan jual beli tanah yang diterbitkan oleh pemerintah desa. Namun BPN Kabuapten Pasuruan masih memberikan dispensasi penerimaan pendaftaran peralihan hak jual beli atas tanah bagi pihak yang ingin mendaftarkan jual beli tanahnya dengan surat pernyataan jual beli tanah yang diterbitkan oleh pemerintah desa, namun dengan catatan bahwa surat keterangan/ pernyataan jual beli tanah tersebut diterbitkan sebelum tahun 1997 sebelum berlakunya PP 24/1997.yang jelas jika SPJB yang akan di daftarkan penerbitannya sesudah tahun 1997/sesudah berlakunya PP 24 tahun 1997, maka akan tertolak dan wajib harus memakai akta autentik AJB dari PPAT.

Referensi

- [1] R. Ramadhani, "Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah," *IURIS Stud. J. Kaji. Huk.*, vol. 3, no. 1, pp. 45–50, 2022.
- [2] S. L. Gaol, "Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah Dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden)," *J. Ilm. Huk. Dirgant.*, vol. 11, no. 1, 2021.
- [3] H. Al Rashid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*. Gahlia Indonesia, 1987.
- [4] H. Budiono, *Ajaran Umum Hukum perjanjian dan penerapannya di bidang kenotariatan*. Citra Aditya Bakti, 2011.
- [5] C. B. Budjang, "Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Ppat," *J. Media Huk. Dan Peradil.*, vol. 5, no. 1, pp. 89–107, 2018.
- [6] C. S. Murni, "Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat," Jun. 2018, doi: 10.5281/ZENODO.1286114.
- [7] E. Juanda, "Kekuatan Alat Bukti dalam Perkara Perdata Menurut Hukum Positif Indonesia," *J. Ilm. Galuh Justisi*, vol. 4, no. 1, pp. 27–46, 2016.
- [8] S. Rahmayuni, "Perlindungan Hukum Pelaksanaan Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat Melalui Kepala Desa di Kabupaten Tasikmalaya," Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia), 2022.

Referensi

- [9] “Mengenal Apa Itu AJB: Fungsi, Syarat dan Cara Mengurusnya,” Panduan & Rujukan | Rumah123.com. Accessed: Sep. 10, 2024. [Online]. Available: <https://www.rumah123.com/panduan-properti/?p=72840>.
- [10] R. C. Palit, “Kekuatan Akta Di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti Di Pengadilan,” *Lex Priv.*, vol. 3, no. 2, 2015, Accessed: Sep. 11, 2024. [Online]. Available: <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/7842>.
- [11] A. Miru, “Hukum Perikatan penjelasan makna pasal 1233 sampai 1456 BW,” p. 71, 2020.
- [12] M. Y. Harahap, in *Hukum acara perdata: tentang gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian, dan putusan pengadilan*, Sinar Grafika, 2017, pp. 546–547.
- [13] “Akta Otentik: Pengertian, dan Kekuatan Pembuktian, dan Perbedaan Akta Dibawah Tangan,” Fakultas Hukum Terbaik di Medan Sumut. Accessed: Sep. 11, 2024. [Online]. Available: <https://fahum.umsu.ac.id/akta-otentik-pengertian-dan-kekuatan-pembuktian-dan-perbedaan-akta-dibawah-tangan/>
- [14] P. A. B. Utama, I. N. Sumardika, and N. G. K. S. Astiti, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Dihadapan PPAT,” *J. Prefer. Huk.*, vol. 2, no. 1, pp. 177–181, 2021.
- [15] M. D. Oe, “TUGAS DAN FUNGSI BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM PENDAFTARAN TANAH”.
- [16] G. Rondonuwu, “Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah,” *Lex Priv.*, vol. 5, no. 4, 2017.

